

CRON 152F

TRIBUNALE DI BENEVENTO

Ufficio Fallimenti

FALLIMENTO

Sentenza n. 3 del 1986

Vendita all'incanto di beni immobili

IL GIUDICE DELEGATO

- letta l'istanza del Curatore per la vendita all'incanto dei beni immobili di sotto descritti;
- vista la Relazione dell'Esperto ;
- verificato che ricorrono le condizioni per provvedere in tal senso;
- rilevato che le vendite fallimentari devono di regola avvenire proprio mediante incanto;
- ritenuta l'opportunità, per ridurre i tempi ed economizzare le spese, di fissare subito due aste: la prima asta al prezzo di stima e la seconda asta con la riduzione del 25% del prezzo di stima;
- ritenuto di dover determinare le altre modalità e la pubblicità come di seguito indicato;
- visti gli artt. 105 e 107 della legge fallimentare, gli artt. 490, 568, 570, 576 e segg. del codice di procedura civile, nonché gli artt. 173bis e segg. delle disposizioni di attuazione del c.p.c.;

ORDINA

la vendita mediante incanto, in undici lotti e in due esperimenti d'asta separati ma successivi, di cui la prima asta al prezzo di stima e la seconda asta con la riduzione del 25% del prezzo di stima, dei beni immobili di seguito descritti, alle condizioni e con le modalità di seguito indicate.

Gli undici lotti sono tutti compresi in un unico fabbricato di tre livelli fuori terra oltre al piano mansardato, sito in San Giorgio del Sannio (BN), alla Contrada Cesine.

Risulta, dalla perizia di stima, agli atti della procedura, che il fabbricato è stato realizzato in virtù di Concessione Edilizia n. 60 rilasciata dal Comune di San Giorgio del Sannio (BN) in data 20 dicembre 1980.

Si precisa, che in corso d'opera, l'Ufficio Tecnico del Comune di San Giorgio del Sannio (BN), ha riscontrato l'esistenza di difformità edilizia e con ordinanza n. 13 emessa il 15 marzo 2002, ordinava i lavori di demolizione.

Il curatore, data la circostanza, ha provveduto a richiedere al Comune di San Giorgio del Sannio (BN) apposita istanza di rilascio in sanatoria del permesso di costruire, che ha trovato accoglimento. Il lotto su cui sorge l'intero fabbricato, ricade in zona "D" – Area PIP –del vigente strumento urbanistico del Comune di San Giorgio del Sannio (BN).

L'immobile risulta in parte ancora allo stato rustico e da completare ed è attualmente nel possesso dei familiari del fallito.

Il bene, viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, a corpo e non a misura con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, ed ogni eventuale servitù attiva e passiva, onere o peso.

Il suo stato di fatto e diritto, con le conseguenze e gli effetti della sua vendita, sono meglio specificati nella suddetta Relazione dell'Esperto, sulla quale si richiama l'attenzione del partecipante all'asta ed alla quale si fa qui ed ora esplicito riferimento.

Non vi è luogo a diminuzione o a supplemento di cui all'art. 1538 del cod. civ. e si applicano gli artt. 2919 e seguenti del cod. civ.

Sono a carico della massa le spese fino all'aggiudicazione e quelle per le cancellazioni indicate nell'art. 586 c.p.c.

Sono invece a carico dell'aggiudicatario tutte le altre spese successive all'aggiudicazione, comprese quelle occorrenti per il trasferimento del bene, nonché gli oneri dovuti al Comune di San Giorgio del Sannio atti al rilascio del permesso di costruire in sanatoria.

Dette spese a carico dell'aggiudicatario saranno liquidate dal Giudice delegato con decreto esecutivo e l'aggiudicatario dovrà pagarle, pena il recupero mediante esecuzione coatta.

LOTTO 1

Immobile sito nel comune di San Giorgio del Sannio (BN) alla località Cesine -ubicato al piano terra di un fabbricato a più piani -con accesso diretto da spazio esterno comune-identificato catastalmente dal foglio 16, p.lla 711, sub 2, CAT.C/6-destinazione d'uso garage

Prezzo base d'asta: **€.38.392,00**

Deposito cauzione 10% pari ad €.3.839,20

Rilanci minimi €. 1.200,00

In caso di seconda asta (se la prima va deserta)

Prezzo base d'asta: **€.28.794,00**

Deposito cauzione 10% pari ad €.2.879,40

Rilanci minimi €. 870,00

LOTTO 2

Immobile sito nel comune di San Giorgio del Sannio (BN) alla località Cesine - ubicato piano terra di un fabbricato a più piani - con accesso diretto da spazio esterno comune - identificato catastalmente dal foglio 16 - p.lla 711 - sub 3 - CAT. C/6 - destinazione d'uso garage - superficie mq.103,00.

Prezzo base d'asta: **€. 42.982,00**

Deposito cauzione 10% pari ad €.4.298,20

Rilanci minimi: €.1.300,00

In caso di seconda asta (se la prima va deserta)

Prezzo base d'asta: **€.32.237,00**

Deposito cauzione 10% pari ad €.3.223,70

Rilanci minimi €. 1.000,00

LOTTO 3

Immobile sito nel comune di San Giorgio del Sannio (BN) alla località Cesine - ubicato piano terra di un fabbricato a più piani - con accesso diretto da spazio esterno comune - identificato catastalmente dal foglio 16 - p.lla 711 - sub 4 - CAT. C/2 - destinazione d'uso deposito - superficie mq.27,00.

Prezzo base d'asta: **€. 11.268,00**

Deposito cauzione 10% pari ad €.1.126,80

Rilanci minimi: €.350,00

In caso di seconda asta (se la prima va deserta)

Prezzo base d'asta: **€.8.451,00**

Deposito cauzione 10% pari ad €.845,10

Rilanci minimi €. 250,00

LOTTO 4

Immobile sito nel comune di San Giorgio del Sannio (BN) alla località Cesine - ubicato piano terra di un fabbricato a più piani - con accesso diretto dall'androne comune e diritti sullo spazio esterno comune - identificato catastalmente dal foglio 16 - p.lla 711 - sub 5 - CAT. C/2 - destinazione d'uso deposito - superficie mq.18,00.

Prezzo base d'asta: **€. 7.512,00**

Deposito cauzione 10% pari ad €.751,20

Rilanci minimi: €.230,00

In caso di seconda asta (se la prima va deserta)

Prezzo base d'asta: **€.5.634,00**

Deposito cauzione 10% pari ad €.563,40

Rilanci minimi €. 170,00

LOTTO 5

Immobile sito nel comune di San Giorgio del Sannio (BN) alla località Cesine – ubicato piano terra di un fabbricato a più piani – con accesso diretto da spazio esterno comune - costituito da due vani cantina comunicanti - identificato catastalmente dal foglio 16 – p.lla 711 – sub 6 – CAT. C/2 – destinazione d'uso deposito – superficie mq.60,00.

Prezzo base d'asta: **€. 25.038,00**

Deposito cauzione 10% pari ad €2.503,80

Rilanci minimi: €750,00

In caso di seconda asta (se la prima va deserta)

Prezzo base d'asta: **€18.779,00**

Deposito cauzione 10% pari ad €1.877,90

Rilanci minimi € 600,00

LOTTO 6

Immobile sito nel comune di San Giorgio del Sannio (BN) alla località Cesine – ubicato piano primo di un fabbricato a più piani – con accesso diretto dal vano scala comune e diritti sullo spazio esterno comune - composto da ingresso, corridoio, cucina, letto, bagno, letto, balconi pertinenziali - identificato catastalmente dal foglio 16 – p.lla 711 – sub 7 – CAT. A/3 – destinazione d'uso residenza – superficie mq.94.25.

Prezzo base d'asta: **€78.662,00**

Deposito cauzione 10% pari ad €7.866,20

Rilanci minimi: €2.360,00

In caso di seconda asta (se la prima va deserta)

Prezzo base d'asta: **€58.997,00**

Deposito cauzione 10% pari ad €5.899,70

Rilanci minimi €1.800,00

LOTTO 7

Immobile sito nel comune di San Giorgio del Sannio (BN) alla località Cesine – ubicato piano primo di un fabbricato a più piani – con accesso diretto dal vano scala comune e diritti sullo spazio esterno comune – composto da ingresso, corridoio, bagno, n.5 vani uffici, balconi pertinenziali - identificato catastalmente dal foglio 16 – p.lla 711 – sub 11 – CAT. A/10 – destinazione d'uso uffici di rappresentanza – superficie mq.128.00.

Prezzo base d'asta: **€.106.829,00**

Deposito cauzione 10% pari ad €.10.682,90

Rilanci minimi: €.3.200,00

In caso di seconda asta (se la prima va deserta)

Prezzo base d'asta: **€.80.122,00**

Deposito cauzione 10% pari ad €.8.012,20

Rilanci minimi €.2.500,00

LOTTO 8

Immobile sito nel comune di San Giorgio del Sannio (BN) alla località Cesine – ubicato piano secondo di un fabbricato a più piani – con accesso diretto dal vano scala comune e diritti sullo spazio esterno comune - ancora in fase di ultimazione e da rifinire e suddividere - identificato catastalmente dal foglio 16 – p.lla 711 – sub 12 – destinazione d'uso uffici di rappresentanza – superficie mq.102.00.

Prezzo base d'asta: **€.42.565,00**

Deposito cauzione 10% pari ad €.4.256,50

Rilanci minimi: €.1.300,00

In caso di seconda asta (se la prima va deserta)

Prezzo base d'asta: **€.31.924,00**

Deposito cauzione 10% pari ad €.3.192,40

Rilanci minimi €.1.000,00

LOTTO 9

Immobile sito nel comune di San Giorgio del Sannio (BN) alla località Cesine – ubicato piano secondo di un fabbricato a più piani – con

accesso diretto dal vano scala comune e diritti sullo spazio esterno comune - ancora in fase di ultimazione e da rifinire e suddividere - identificato catastalmente dal foglio 16 - p.lla 711 - sub 14 - destinazione d'uso uffici di rappresentanza - superficie mq.114,00.

Prezzo base d'asta: **€.47.573,00**

Deposito cauzione 10% pari ad €.4.757,30

Rilanci minimi: €.1.500,00

In caso di seconda asta (se la prima va deserta)

Prezzo base d'asta: **€.35.680,00**

Deposito cauzione 10% pari ad €.3.568,00

Rilanci minimi €.1.100,00

LOTTO 10

Immobile sito nel comune di San Giorgio del Sannio (BN) alla località Cesine - ubicato piano mansarda sottotetto di un fabbricato a più piani - con accesso diretto dal vano scala comune e diritti sullo spazio esterno comune - ancora in fase di ultimazione e da rifinire e suddividere - identificato catastalmente dal foglio 16 - p.lla 711 - sub 13 - destinazione d'uso uffici di rappresentanza - superficie mq.95.90.

Prezzo base d'asta: **€.33.565,00**

Deposito cauzione 10% pari ad €.3.356,50

Rilanci minimi: €.1.000,00

In caso di seconda asta (se la prima va deserta)

Prezzo base d'asta: **€.25.174,00**

Deposito cauzione 10% pari ad €.2.517,40

Rilanci minimi €.800,00

LOTTO 11

Immobile sito nel comune di San Giorgio del Sannio (BN) alla località Cesine - ubicato piano mansarda sottotetto di un fabbricato a più piani - con accesso diretto dal vano scala comune e diritti sullo spazio esterno comune - ancora in fase di ultimazione e da rifinire e suddividere -

identificato catastalmente dal foglio 16 - p.lla 711 - sub 15 -
destinazione d'uso uffici di rappresentanza - superficie mq.105.45 .

Prezzo base d'asta: **36.908,00**

Deposito cauzione 10% pari ad €.3.690,80

Rilanci minimi: €.1.200,00

In caso di seconda asta (se la prima va deserta)

Prezzo base d'asta: **€.27.681,00**

Deposito cauzione 10% pari ad €.2.768,10

Rilanci minimi €.850,00

MODALITA'

- l'incanto (prima asta) avrà luogo il giorno 14 LUG 2015 alle ore 10:00 innanzi al Giudice Delegato nella sala delle pubbliche udienze del Tribunale di Benevento;
- l'incanto (seconda asta), in caso di prima asta deserta, il giorno 21 LUG 2015 alle ore 10:00 sempre dinanzi al Giudice delegato, nella sala delle pubbliche udienze del Tribunale;
- chiunque, tranne il fallito, può fare offerta personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura speciale; i procuratori legali possono fare offerta per persona da nominare indicandolo espressamente e riferendosi alla procura generale o speciale, fermo restando il termine di tre giorni dall'asta per la nomina e il deposito del mandato ex art. 583 c.p.c. . Nel caso di partecipazione di un minore la domanda dovrà essere sottoscritta dai genitori esercenti la potestà ed alla stessa dovrà essere allegata l'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- per partecipare alla vendita gli interessati, dovranno depositare, presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Benevento, per i singoli lotti, domanda in bollo, contenente:
 - a) la data della vendita e la procedura fallimentare cui si riferisce;
 - b) le generalità (compreso il codice fiscale) proprie e (se in regime di comunione legale) del coniuge;
 - c) l'indicazione della volontà di avvalersi, ove ne sussistano i presupposti, di benefici fiscali;

- d) la dichiarazione di aver letto la relazione di stima e di averne compreso il contenuto ed, inoltre, di conoscere lo stato dell'immobile;
- e) la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel comune nel quale ha sede il tribunale competente per l'esecuzione (art. 174 disp. att. cod. proc. civ.), pena l'effettuazione delle comunicazioni presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale competente.

Alla domanda dovranno essere allegati:

- 1) copia di valido documento di identità e del tesserino fiscale del soggetto che sottoscrive la domanda;
- 2) assegno bancario circolare NON TRASFERIBILE all'ordine della "Curatela Fallimento n. 3/1986 R. F. del Trib. di Benevento" relativo al deposito cauzionale che si fissa in:

- LOTTO 1: €. 3.839,20 per la 1^ asta - €. 2.879,40 per la 2^ asta;
- LOTTO 2: €. 4.298,20 per la 1^ asta - €. 3.223,70 per la 2^ asta;
- LOTTO 3: €. 1.126,80 per la 1^ asta - €. 845,10 per la 2^ asta;
- LOTTO 4: €. 751,20 per la 1^ asta - €. 563,40 per la 2^ asta;
- LOTTO 5: €. 2.503,80 per la 1^ asta - €. 1.877,90 per la 2^ asta;
- LOTTO 6: €. 7.866,20 per la 1^ asta - €. 5.899,70 per la 2^ asta;
- LOTTO 7: €. 10.682,90 per la 1^ asta - €. 8.012,20 per la 2^ asta;
- LOTTO 8: €. 4.256,50 per la 1^ asta - €. 3.192,40 per la 2^ asta;
- LOTTO 9: €. 4.757,30 per la 1^ asta - €. 3.568,00 per la 2^ asta;

- LOTTO 10: **€. 3.356,50** per la 1^a asta - **€. 2.517,40** per la 2^a asta;
- LOTTO 11: **€. 3.690,80** per la 1^a asta - **€. 2.768,10** per la 2^a asta;

3) certificato di iscrizione, rilasciato dall'Ufficio del Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio competente (ovvero del registro delle persone giuridiche), attestante la vigenza ed i poteri di rappresentanza, nonché fotocopia di un documento d'identità del o dei rappresentanti legali e l'indicazione della partita IVA (in caso di partecipazione da parte di società o persona giuridica);

4) certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno, al fine della verifica della condizione di reciprocità (nel caso di partecipazione di cittadino di altro Stato, non facente parte della Comunità Europea);

- i termini per presentare le domande sono inderogabilmente e improrogabilmente fissati, alle ore 10.00 del giorno 10 LUG 2015 per il primo incanto e del giorno 17 LUG 2015 per il secondo incanto;
- a norma dell'art. 584 c.p.c., potranno essere presentate offerte dopo l'incanto, entro il termine perentorio di dieci giorni. Tali offerte non sono efficaci se il prezzo non supera di 1/5 quello raggiunto nell'incanto e la cauzione da versare dovrà essere di importo superiore al doppio di quella versata ai sensi dell'art 580 c.p.c..
- tutti gli immobili predetti, saranno venduti, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- La presente vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, conseguentemente l'esistenza di eventuale vizi, mancanza di qualità o difformità della

- cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio quelli urbanistici, ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, o per difformità oggettive e soggettive di cui all'art. 29, comma 1 bis della L. 27/02/1985, n.52, per inosservanze del disposto del D.lgs 19/8/2005, n.192 e successive modificazioni o integrazioni, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e non conoscibili, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- l'aggiudicatario dei beni che accetta integralmente l'assunzione di tutti gli eventuali oneri, rischi e costi derivanti da condoni eventualmente già richiesti o da richiedere ai sensi dell'art. 2, comma 59, della Legge 23 dicembre 1996, n. 662, con esonero da ogni responsabilità, riguardo all'esito delle citate istanze di concessione in sanatoria e ad eventuali difformità urbanistiche del bene;
 - **l'aggiudicatario dovrà versare, entro il termine non superiore a sessanta giorni dall'aggiudicazione, detratto l'importo della sola cauzione, il saldo del prezzo di aggiudicazione, oltre l'Iva se dovuta ed eventuali imposte e diritti;**
 - le suddette somme dovranno essere versate mediante assegno circolare non trasferibile, intestato a "Curatela Fallimento n. 3/1986 R. F. del Tribunale di Benevento";
 - l'aggiudicatario, ha altresì l'obbligo di pagare le spese previste per la registrazione del decreto di trasferimento, per la voltura, nonché tutto quanto sarà liquidato dal Giudice Delegato;
 - **il trasferimento sarà perfezionato solo dopo aver pagato tutti gli oneri dovuti al Comune di San Giorgio del Sannio (BN) atti al rilascio del permesso a costruire in sanatoria;**
 - l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, e nei termini previsti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 del D.P.R. n. 380/2001, e all'art. 40 co. 6° della legge 47/85.

ESAME DEI BENI

Gli interessati a presentare offerte di acquisto possono esaminare il bene in vendita, previo accordo con il Curatore.

PUBBLICITA'

Il Curatore effettuerà la pubblicità mediante:

a) affissione, per almeno tre giorni consecutivi all'albo del Tribunale, di un avviso contenente tutti i dati che possano interessare il pubblico.

L'avviso conterrà:

- la descrizione del bene posto in vendita, e il luogo in cui esso si trova custodito;
 - il valore del bene posto in vendita, come determinato nella Relazione dell'Esperto;
 - il sito internet sul quale è pubblicata la Relazione dell'Esperto;
 - il nome ed il recapito telefonico dello studio del Curatore, custode del bene;
 - la possibilità di pagare il prezzo di aggiudicazione anche mediante la stipula, con le Banche convenzionate, di un contratto di finanziamento che prevede il versamento diretto delle somme erogate in favore della Curatela;
 - i recapiti della Cancelleria Fallimentare alla quale rivolgersi per maggiori informazioni, anche relative alle generalità del debitore; la Cancelleria, con riferimento a quest'ultima possibilità, si assicurerà che la richiesta provenga da persone effettivamente interessate a presentare offerte;
- b) inserzione di analogo avviso nel sito internet www.asteannunci.it almeno 45 giorni prima dell'incanto, assieme a copia dell'ordinanza e delle Relazione dell'Esperto;
- c) inserzione di analogo avviso almeno 45 giorni prima dell'incanto e per una volta sola, sul quotidiano "Messaggio d'oggi",

Al fine di garantire una razionalizzazione dei costi ed ottimizzazione del pubblicità, il Curatore si rivolgerà alla Società Edimedia s.r.l. che, alle condizioni di cui all'offerta depositata all'ufficio fallimentare, curerà la pubblicità sul quotidiano sopraindicato ed alla Società Asteannunci Srl - Sede Via Marchese di Villabianca n. 21 CAP 90143 - Palermo, tel. 0917308290 fax 0916261372, e-mail info.benevento@edicomsrl.it che, alle condizioni di cui alla convenzione sottoscritta con il Tribunale di Benevento, curerà la pubblicità sul sito internet www.asteannunci.it.

Il presente avviso dovrà essere inoltre pubblicato, sempre a cura della suddetta Società (Asteannunci srl) , sul quindicinale "Rivista Aste Giudiziarie".

La cancelleria verificherà il rispetto di tutte le condizioni disposte per la pubblicità.

Dispone, infine, che il Curatore notifichi un estratto della presente ordinanza ai creditori ammessi al passivo con diritto di prelazione sull'immobile nonché ai creditori ipotecari iscritti.

Benevento, 30.04.2015

IL DIRETTORE AMMINISTRATIVO
Dr. De Nunzio Patrizia

Il Giudice delegato

04 MAG. 2015
DEPOSITATO IN CANCELLERIA
Il Funzionario di Cancelleria
IL DIRETTORE AMMINISTRATIVO
Dr. De Nunzio Patrizia